



山东某田园综合体项目
可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

山东某田园综合体项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

项目占地面积*****平方米,其中农业用地***平方米,建筑用地*****平方米。

.....

五、项目建设期

六、项目估算投资及资金筹措

本项目总投资*****万元,其中,建筑工程费*****万元,设备购置费*****万元,安装工程费*****万元,工程建设其他费用*****万元,预备费用*****万元,流动资金为*****万元。

序号	项目	合计(万元)	占总投资比例(%)
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目效益情况

一、经济效益

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到*****万元，增加值达到*****万元。项目所得税后财务净现值为*****万元，内部收益率为**%，静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期为****年（不含建设期）。从财务指标可以看出，对于农业行业来说，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 项目编制依据、原则及范围

一、编制依据

(1) 《国土资源部 国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规[2017]12 号）

(2) 《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（中央一号文件）

(3) 《国务院关于印发“十三五”旅游业发展规划的通知》（国发〔2016〕70 号）

(4) 《国家发展改革委 国家旅游局关于实施旅游休闲重大工程的通知》（发改社会〔2016〕2550 号）

(5) 《国家旅游局 农业部关于组织开展国家现代农业庄园创建工作的通知》（旅发〔2016〕157 号）

(6) 《国务院关于印发全国农业现代化规划（2016—2020 年）的通知》（国发〔2016〕58 号）

.....

二、编制原则

二、研究范围

第四节 研究项目主要结论

第二章 项目的背景及意义

第一节 项目背景

一、政策背景

《国土资源部 国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规[2017]12 号）

2017 年 12 月 07 日，国土资源部、国家发展改革委联合公布《国土资源部 国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》。《通知》指出深入推进农业供给侧结构性改革，做好农村一二三产业融合发展的用地保障。

加强建设用地计划指标支持。安排一定比例年度土地利用计划，专项支持农村新产业新业态和产业融合发展。对利用存量建设用地进行农产品加工、农产品冷链、物流仓储、产地批发市场等项目建设或用于小微创业园、休闲农业、乡村旅游、农村电商等农村二三产业的市、县，可给予新增建设用地计划指标奖励。

《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（中央一号文件）

2017 年 02 月 06 日，国务院公布《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》。《意见》指出壮大新产业新业态，拓展农业产业链价值链。

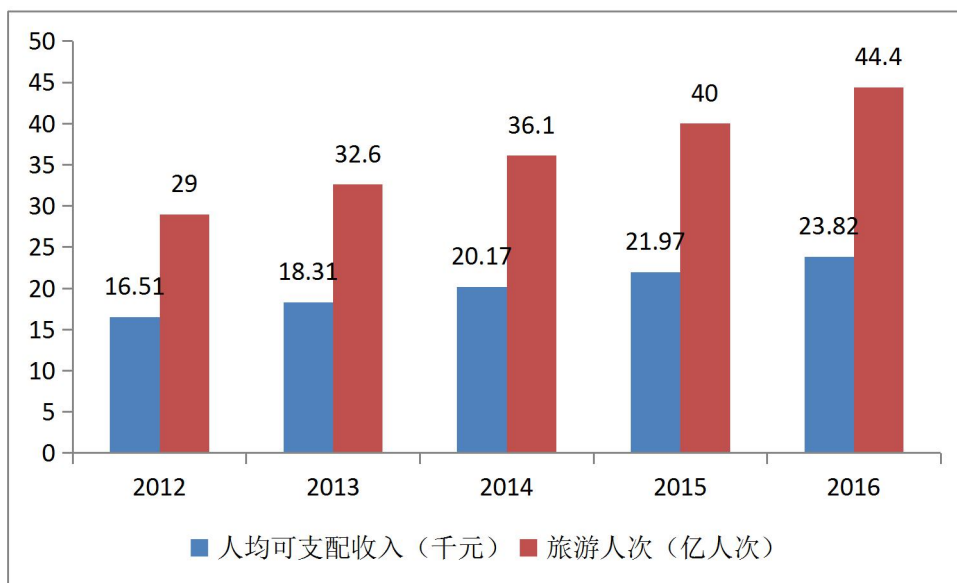
.....

二、经济背景

三、社会背景

1、我国旅游市场潜力大，乡村旅游成为旅游趋势

我国国内旅游市场持续高速增长，2016 年，国内旅游人数 44.4 亿人次，人均出游率为 3 次。据预测，2020 年，我国出游人次将突破 60 亿，而人均出游率也有望达到 4.5 次。另外根据中国旅游协会与携程旅行网共同发布了《中国休闲度假发展报告》，休闲旅游已经成为旅游业最重要的组成部分，2016 年有 52.7% 的游客以将休闲度假作为出游目的，比例高于观光旅游。



.....

第二节 项目必要性

- 一、项目建设是响应国家政策号召，符合乡村的发展规划
- 二、项目建设是现代农业农村发展形势的客观需求
- 三、项目建设是促进地区城乡统筹发展，提高整体经济生产总值
- 四、项目建设是增加就业，提高村民收入的需要
- 五、项目建设是建设地区首家田园综合体示范区，促进地区旅游城市建设的需要

第三章 市场分析

第一节 旅游市场分析

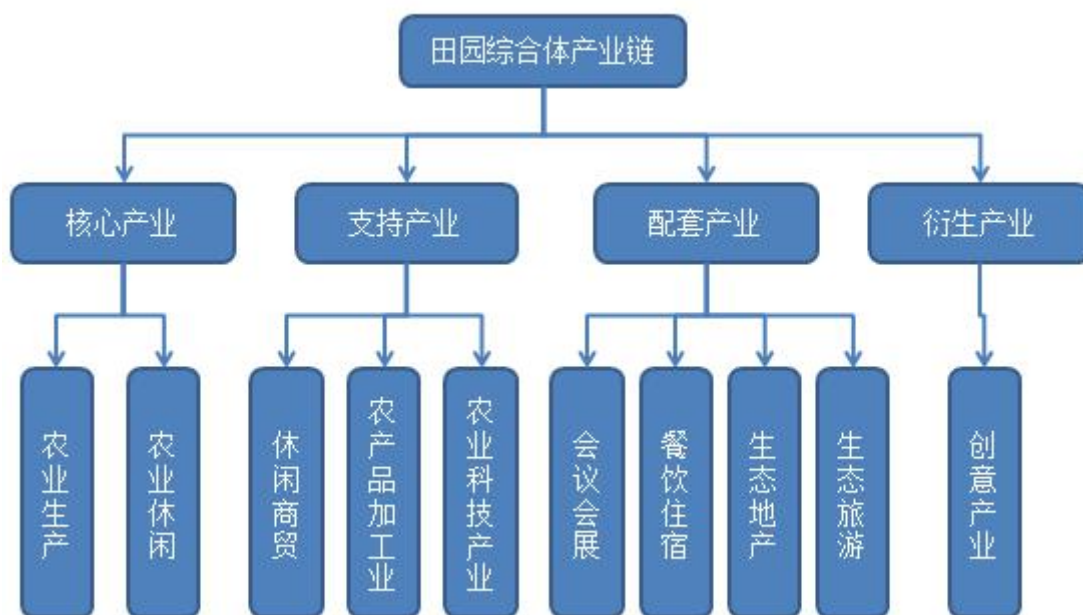
- 一、全国旅游市场发展情况
- 二、山东省旅游市场发展情况
- 三、地区旅游市场发展情况

第二节 田园综合体市场分析

一、田园综合体产业链分析

田园综合体的综合产业链包括核心产业、支持产业、配套产业、衍生产业四个层次的产业群。

- 1、核心产业是以特色农产品和园区为载体的农业生产和农业休闲活动；
- 2、支持产业是直接支持休闲农产品的研发、加工、推介和促销的企业群及金融、媒体等企业；
- 3、配套产业则是为创意农业提供良好的环境和氛围的企业群，如旅游、餐饮、酒吧、娱乐、培训等等；
- 4、衍生产业是以特色农产品和文化创意成果为要素投入的其他企业群。：



田园综合体通过一二三产业互融互动，通过各个产业的相互渗透、融合，把休闲娱乐、养生度假、文化艺术、农业技术、农副产品、农耕活动等有机结合起来，能够拓展现代农业原有的研发、生产、加工、销售产业链，使传统的功能单一的农业及加工食用的农产品成为现代休闲产品的载体，发挥产业价值的“1x2x3=6”效应。

.....

二、国内外成功田园综合体介绍

第三节 休闲农业旅游市场分析

一、发展概述

二、发展阶段

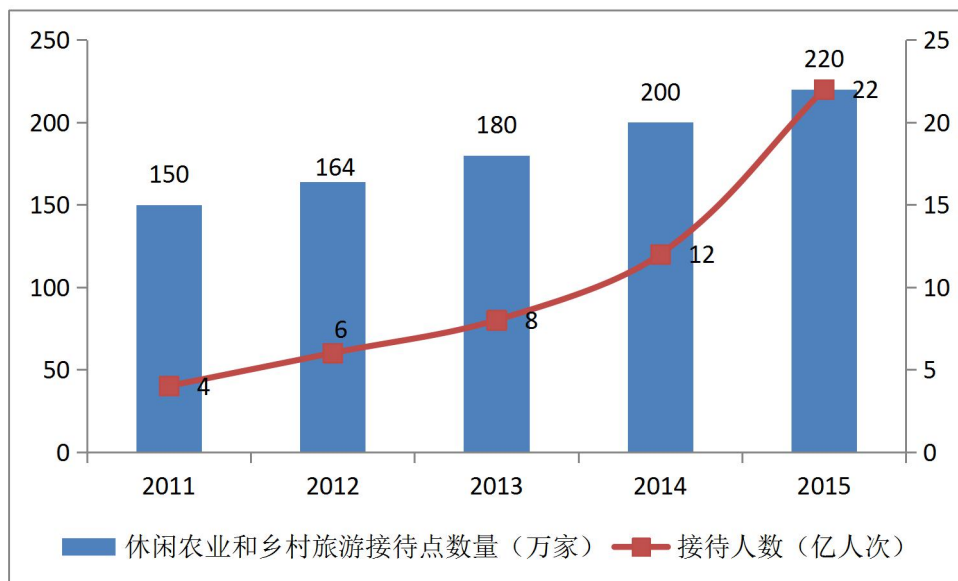
三、地域模式

四、主要类型

五、功能分区

六、市场现状

近年来，随着国民经济的持续发展和人均收入的不断提高，我国休闲农业与乡村旅游行业得到快速发展。截至 2015 年底，我国休闲农业和乡村旅游游客数量达 22 亿人次，占全部游客人数的 55%，旅游收入高达 4400 亿，全国休闲农业和乡村旅游接待点（农家乐以上）逾 220 万家，从业人员 790 万，其中农民从业人员 630 万，带动 550 万户农民受益，休闲农业和乡村旅游已经成为业内一支不可轻视的力量。



第四章 项目选址

第一节 项目建设地址

一、具体位置

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位概况

一、地理环境

二、交通区位

三、经济概况

四、人口收入

五、工业概况

第三节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目顶层设计

第一节 建设指导思想及原则

一、指导思想

二、建设原则

第二节 建设目标及整体思路

一、建设目标

二、整体思路

第三节 项目定位

一、整体定位

二、功能定位

第六章 项目规划方案

第一节 空间结构及功能分区

第二节 水系及交通规划

第三节 细分区域规划

第七章 项目建设方案

第一节 项目总图布置

第二节 项目技术方案

第三节 项目技术方案

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 设计依据

第二节 设计原则

第三节 能源利用及节能措施

一、设备节能

设备配置达到能耗低、工效高的要求，杜绝“大马拉小车”及“小马拉大车”的不合理设计。选型中力求采用先进的、高效的工艺和设备，有效地节约各种能源。

1、在产品设计研发中即考虑生产、试验、售后服务等过程中涉及的能源及其他资源的消耗，将节能工作贯彻在产品的全寿命周期内。动力设备采用了较先进的型号，优化设备规格，避免了小马拉大车的状况，保证生产运行的低能耗。

2、选用高效、低耗的先进生产设备。本项目选用了国际先进的生产设备，效率高、耗能低。

3、将手工、分散的作业点、作业内容，设计为现代化、智能化、综合化的流水线，在提高效率的同时，也大大降低了能耗。

4、对于生产线中的动力部分，以及供电、冷却、排风等系统广泛采用变频技术、休眠技术，可使能耗降低 20%左右。采用了先进的工艺设备，并利用 PLC、变频调速器控制电机，减少电机空载运行时间。设备选型、设备规格的确定兼顾投资与动力消耗，采用投资相对小，能耗相对低的设备。

5、对于需要散热或供热的系统，根据需要进行综合隔热措施，采取闭路循环的方式，实现减排、降耗。设备、管道的保温工程散热损失在允许范围之内。

6、采用低耗损变压器，合理分配变压器的容量和台数、负荷，做到变压器经济运行。变压器并列运行时按组合后的技术特性，选择最佳运行方式运行。变压器负荷经常小于 30%，须按经济运行条件考核后，合理更换相应容量的变压器。条件允许时，送电系统应考虑动力照明分开供电，以提高送电质量，延长相关电器及灯泡使用寿命。电力设备，负载低于 40%及未实现经济运行的，采用先进节能技术进行改造、更新或配置切换装置。

二、空调系统节能

三、供电系统和照明系统节能

第四节 水利用及节水

一、水利用

二、节水措施

第四节 项目能耗分析

第九章 环境影响评价

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

二、环境保护标准

三、环境保护原则和目标

第二节 项目建设对环境的影响

一、项目施工建设期环境影响分析

二、项目运营期环境影响分析

第三节 环境保护措施方案

一、项目施工建设期环境保护措施

二、项目运营期环境保护措施

第四节 环境影响评价

第十章 劳动安全、卫生与消防

第一节 国家标准和规范

第二节 劳动安全卫生防护措施

一、施工期安全卫生防护

二、运营期安全卫生防护

第三节 消防

一、设计依据

二、防火等级

三、主要消防措施

第十一章 组织机构与人力资源配置

第一节 组织机构

一、组织设立原则

二、组织机构设置

第二节 劳动定员

为保证项目建成后的正常运行，按照科学合理、精干高效的原则和建立现代企业制度的要求，本项目人员配置共计 1000 人。

第三节 人员培训

第四节 劳动制度

第十二章 项目管理与进度安排

第一节 项目实施原则

第二节 建设管理

一、项目实施管理

二、项目招投标

第三节 项目建设和施工进度

第十三章 项目总投资额及资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 资金筹措

第十四章 项目效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为农产品销售收入，年设计产能***吨，平均价格为**万元/吨。

其余收入包括各类旅游收入和其他经营行

则项目建成后，达产年营业收入为****万元，年营业税金及附加为**万元。

项目税金附加计算依据如下：

（1）城市维护建设税=增值税*7%；

（2）国家及地方教育附加税=增值税*（3%+2%）；

(3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 17%）

具体数据见附表《项目营业收入和营业税金估算表》

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、经营、管理、研发等其他费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率 **FIRR**

二、财务净现值 **FNPV**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、总投资收益率 **ROI**

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

第八节 项目社会效益分析

一、促进我国数字经济的发展

二、全面提升国家重点信息产业的技术竞争力

三、社会发展、人才培养的基础保障

四、促进区域经济发展

第十二章项目风险分析及防范措施

第一节资金风险与对策

一、投资估算风险

二、资金风险

第二节市场风险

第三节人力资源风险及防范措施

第十三章结论与建议

第一节结论

第二节建议

附表：

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806